

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca – Cundinamarca

1 de julio de 2022

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a decidir de fondo conforme el asunto objeto de Litis y proferir sentencia de primera instancia según el artículo 368 del CGP.

II. ANTECEDENTES

1. HECHOS:

“**PRIMERO:** En Simijaca Cundinamarca, el día 01 de febrero del año 2.020, mi poderdante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** en calidad de arrendatario y los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ** y **BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, en calidad de arrendadores; establecieron contrato verbal de arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 8 No. 6-32, denominado Local 1, del municipio de Simijaca Cundinamarca.

SEGUNDO: Mi poderdante en calidad de arrendador y los hoy demandados como arrendatarios, establecieron en el contrato verbal de arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 8 No. 6-32, denominado Local 1, del municipio de Simijaca Cundinamarca, las siguientes cláusulas:

a. La entrega en la modalidad de arriendo a mi poderdante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN**, del local comercial denominado “**LOCAL 1**”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, para el uso, goce y desarrollo de actividades de comercio de expendio de carnes del establecimiento de comercio “**MULTICARNES EL IMPERIO**”.

b. Contrato verbal de arrendamiento de local comercial, fue constituido a partir del día 01 de febrero del año 2020 y se estimó a término indefinido; pactando verbalmente que en caso de que los arrendadores requirieran la

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

entrega del inmueble, debían comunicarle a mi poderdante por lo menos con dos (2) meses de antelación.

c. Dentro del contenido del contrato verbal de arrendamiento de local comercial, las partes hoy en controversia, estimaron como valor del canon de arrendamiento la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), que debían cancelarse por parte de mi poderdante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN a los hoy demandados GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, al ser los arrendadores del inmueble en mención, los cinco (5) primeros días de cada mes.

d. Así mismo el local comercial tomado por mi prohijado en calidad de arriendo, fue entregado por los hoy demandados con los servicios públicos de: agua, luz, alcantarillado, por lo que mi poderdante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, debía asumir el costo económico de tales servicios públicos, de acuerdo al consumo que mensualmente se derivara durante el desarrollo de las actividades comerciales de expendio de carnes respectivamente.

e. Al igual, las partes hoy en litigio estimaron verbalmente cláusula penal por incumplimiento de cualquiera de las partes el valor correspondiente a un canon de arrendamiento, es decir la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000).

TERCERO: Sin embargo señora Juez, mi poderdante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, manifiesta que para el mes de febrero del año en curso, se vio obligado a ofrecer en venta el establecimiento de comercio denominado "MULTICARNES EL IMPERIO" ubicado en el "LOCAL I", de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, resaltando que el compromiso era ceder el contrato de arrendamiento del mismo local.

CUARTO: Es así, que para el día 20 de febrero del año 2.021, el hoy demandante establece un preacuerdo de forma verbal con el señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.073.381.958, para la posible compra del establecimiento de comercio "MULTICARNES EL IMPERIO" por el término de tres (3) meses aproximadamente. Tiempo en el cual si el señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN no se resolvía a comprar el negocio indicado, mi poderdante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, podría ofertarlo y concretar la venta con otras personas interesadas en el mismo.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

QUINTO: Es de aclarar que mientras el señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN estuviera a cargo de la administración del establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO”, debía asumir el pago de cánones de arriendo, servicios públicos de acuerdo al consumo y demás gastos que se generaran del local 1 ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, a los hoy demandados GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO.

SEXTO: Ahora bien, transcurridos los tres (3) meses pactados para la compra del establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO”, ubicado en la carrera 8 28 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, por parte del señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, quien le indica al demandante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, la imposibilidad de comprar el establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO”, tras no tener disponible el capital para la adquisición del mismo; por lo que, mi poderdante le advierte que ante tal situación el procedería a ofrecer su establecimiento de comercio denominado “MULTICARNES EL IMPERIO” a otras personas, teniendo en cuenta su posicionamiento en el “LOCAL 1”, de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca.

Aun así, el señor ANGEL SEMA, le solicita a mi poderdante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, le permitiera continuar desarrollando sus labores en el establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO”, como administrador (tal cual como venía ejerciéndolo), mientras la venta del mismo se formalizaba. Petición a la cual mi poderdante accedió, al no ver inconveniente.

SEPTIMO: Es así, que hacia 1 de junio de 2021, tras surgir una persona interesada en adquirir el establecimiento de comercio mencionado ubicado en el “LOCAL 1”, de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, mi poderdante concreta el negocio a través de contrato de compra venta con la señora JACQUELINE AGUILAR GALLO, a fin de entregarlo en venta y a la vez, ceder el contrato de arriendo correspondiente al “LOCAL 1”, de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, entre los hoy demandados y el nuevo propietario de establecimiento de comercio.

OCTAVO: Sin embargo señora Juez, es de precisar que mi mandante, se vio obligado a cancelar la venta de su establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO”, en razón a que los hoy demandados de manera abrupta y de mala fe, constituyeron contrato de arriendo del

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

“LOCAL 1”, de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, con el señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, quien se supone, fungía como administrador del establecimiento de comercio y, quien al percatarse del negocio que mi poderdante adelantaba con la señora JACQUELINE AGUILAR GALLO, aprovecho la oportunidad para estropear el mismo, limitándose luego a informarle al hoy demandante, que debía de manera inmediata retirar los enseres de su propiedad (congelador, mesas y demás) que permanecían en el inmueble en controversia.

NOVENO: Señora Juez, ante la obligación por parte de mi mandante, de retractarse de la venta de su establecimiento de comercio denominado “MULTICARNES EL IMPERIO” suscrito el pasado 01 de julio del año 2.021, dado que no le era posible ceder el contrato de arrendamiento a la hoy compradora JACQUELINE AGUILAR GALLO, del “LOCAL 1” de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca. Mi poderdante se encuentra obligado a reconocer y pagar a la señora JACQUELINE AGUILAR GALLO, la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000), por concepto de cláusula penal, establecida dentro del contenido del contrato de compraventa referido; a causa del contrato de arrendamiento suscrito por los hoy demandados y el señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN quienes de mala fe han atentado contra los derechos de mi prohijado. 29

DECIMO: Ante la situación, mi poderdante procede a indagar con los hoy demandados, el motivo por la cual se entregó el inmueble “LOCAL 1”, de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, al señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, a través de contrato de arriendo escrito, encontrándose vigente el contrato de arrendamiento establecido verbalmente con el hoy demandante JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN y los demandados; ello, porque los demandados, según mi poderdante nunca lo requirieron a efectos de solicitar la entrega del inmueble y mucho menos le informaron, el interés por parte del señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, de suscribir contrato de arrendamiento escrito del local en controversia.

La respuesta de los hoy demandados, según mi mandante, es que “no existe contrato escrito entre JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN y los hoy demandados GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, que les impidiera generar un contrato de arrendamiento con un tercero”.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

DECIMO PRIMERO: Entre tanto señora Juez, mi poderdante al encontrarse perjudicado ante el actuar erróneo y de mala fe por los hoy demandados, intento llegar a un acuerdo amigable a efectos de poder mantener su establecimiento de comercio, en el local hoy en controversia abierto al público, ante la necesidad de continuar el proceso de oferta del mismo y poder venderlo de acuerdo a las características de acreditación que ha realizado por más de un año.

Aun así, no ha sido posible, determinar fórmulas de arreglo amigables, en razón a que los hoy demandados no muestran intención de querer resolver el asunto.

DECIMO SEGUNDO: Entre tanto, es conveniente recalcar que mi poderdante manifiesta encontrarse a paz y salvo con los hoy demandados hasta el día 30 de junio de 2021, respecto de los cánones de arrendamiento, pago de servicios públicos y demás cargas económicas, fecha desde la cual mi mandante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN**, no ha podido ingresar a su establecimiento, en razón a que el arrendador **ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN**, se lo impide, sin siquiera poder hacer uso de sus propios muebles y herramientas.

DECIMO TERCERO: lo anterior, dado que hasta la fecha de remisión de la presente demanda a su despacho, los hoy demandados no se han comunicado con mi poderdante a efectos de finiquitar ya sea la entrega del local o por el contrario para manifestarle la continuación del contrato de arriendo. Tal es así, que dentro del local "LOCAL 1", de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, permanecen los siguientes muebles de propiedad de mi mandante:

- 1 congeladores grande estimado por la suma de -----
4'000.000
- 1 congelador pequeño, estimado por el valor de -----
3'000.000
- 1 sierra estimado por la suma de -----
----- 800.000
- 1 molino estimado por la suma de -----
----- 1'000.000
- 2 mesas de acero inoxidable, estimadas por la suma de -----
350.000
- 1 guante en acero inoxidable, estimado por la suma de -----
150.000
- 2 cuchillos tipo industrial, estimados por la suma de -----
----- 80.000

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

- 1 sentador -----
----- 60.000
- 1 caja registradora, estimada por la suma de -----
---- 50.000
- 2 tablas para corte, estimadas por la suma de -----
---- 50.000
- 2 sillas, estimadas por la suma de -----
----- 50.000
- 2 basculas eléctricas, estimado por la suma de -----
--- 160.000
- 2 cuadros de publicidad, estimados por la suma de -----
---- 60.000

Por el contrario, el señor ANGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, es quien actualmente se encuentra desarrollando las labores de expendio de carne dentro de “LOCAL 1”, de la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, como si el establecimiento de comercio fuera de su propiedad, sin permitir que mi poderdante, sea quien desarrolle tales labores, al ser el propietario del establecimiento de comercio reiterado en la presente acción.

DECIMO CUARTO: De acuerdo a los hechos expuestos a usted señora Juez, el señor **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN**, en calidad de demandante confiere poder al suscrito, a fin de iniciar la presente acción, teniendo en cuenta que los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ** y **BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, actuaron de mala fe tras suscribir un contrato de arrendamiento con un tercero, desconociendo la existencia del contrato de arrendamiento suscrito con mi poderdante el 01 de febrero del año 2.020 de forma verbal, con las obligaciones indicadas en el hecho segundo de la presente demanda.”

2. TRASEGAR PROCESAL

2.1. Demanda: La parte actora entabló demanda declarativa verbal de resolución de contrato verbal de arrendamiento de local comercial contra el arriba enunciado para que mediante el trámite pertinente se declare:

“**PRIMERA:** Declare señora juez, la existencia y validez del contrato de arrendamiento verbal suscrito por el demandante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** y los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO**

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, el pasado 01 de febrero de 2.021, regido por las siguientes clausulas:

“a. La entrega en calidad de arriendo a mi poderdante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN**, del local comercial denominado “LOCAL 1”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, para el desarrollo de actividades de comercio de expendio de carnes.

b. Contrato verbal de arrendamiento de local comercial constituido a partir del día 01 de febrero del año 2.020 a término indefinido; pactando verbalmente que en caso de que los arrendadores requirieran la entrega del inmueble, debían comunicarle a mi poderdante por lo menos con dos (2) meses de antelación, la entrega del local comercial.

c. Dentro del contenido del contrato verbal de arrendamiento de local comercial, las partes hoy en controversia, estimaron como valor del canon de arrendamiento la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000)**, que debían cancelarse por parte de mi poderdante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** a los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, al ser los arrendadores del inmueble en mención, los cinco (5) primeros días de cada mes.

d. Así mismo el local comercial fue entregado por los demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, con los servicios públicos de: agua y luz los cuales debían ser cancelados mensualmente por parte del demandante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN**, de forma directa a los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, quienes realizaban la correspondiente liquidación con base a un consumo promediado respectivamente.

e. Al igual, las partes hoy en litigio estimaron verbalmente cláusula penal por incumplimiento de cualquiera de las partes el valor correspondiente a un canon de arrendamiento, es decir la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000)**.

SEGUNDA: Declare señora juez, que mi poderdante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** en calidad de arrendatario, cumplió a cabalidad con cada una de las obligaciones establecidas dentro del contrato de arrendamiento suscrito de forma verbal con los hoy demandados

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

**GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO.**

TERCERO: Declare señora Juez, que los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, incumplieron las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento suscrito de forma verbal con mi prohijado, tras dar por terminado el contrato de arrendamiento verbal suscrito con mi poderdante de forma unilateral, el pasado 30 de junio de 2021, sin la realización del desahucio del “LOCAL 1”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca al señor **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** con siquiera los dos (2) meses de antelación, definidos al momento de establecer de forma verbal el contrato de arrendamiento mencionado.

CUARTA: Declare señora Juez, que el contrato de arrendamiento verbal suscrito por el demandante **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** y los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, se renovó de forma automática el pasado 01 de febrero del año 2.021, teniendo en cuenta que los hoy demandados no hicieron el desahucio pertinente a mi mandante.

QUINTA: Ordene señora Juez, a los hoy demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** la entrega inmediata de los bienes muebles que permanecen en el “LOCAL 1”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, los cuales son:

- 1 congelador grande.
- 1 congelador pequeño.
- 1 sierra para corte eléctrica.
- 1 molino para carnes.
- 2 mesas de acero inoxidable.
- 1 guante en acero inoxidable.
- 2 cuchillos tipo industrial.
- 1 sentador.
- 1 caja registradora.
- 2 tablas para corte.
- 2 sillas.
- 2 basculas eléctricas.
- 2 cuadros de publicidad.

SEXTA: Ordene señora Juez a los hoy demandados, abstenerse de continuar arrendando el local “LOCAL 1”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32,

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

municipio de Simijaca Cundinamarca, con la razón social MULTICARNES EL IMPERIO”, de propiedad de mi poderdante.

SEPRIMA: Condénese en costas y agencias en derecho a los demandados.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo ordenado por el **Artículo 206** del C.G.P., la tasación razonable de las pretensiones es la siguiente:

1. Condénese a **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** en calidad de demandados, a pagar la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000)** M/ cte, por concepto de cláusula penal pecuniaria, establecida dentro del contrato de arrendamiento verbal determinado entre mi poderdante y los hoy demandados, el pasado 01 de febrero del año 2.020.

2. Condénese a **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** en calidad de demandados, a pagar la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)**, como indemnización por terminación unilateral del contrato de arrendamiento verbal suscrito con el hoy demandante, sin la realización del requerimiento y/o desahucio previo, para la entrega del “LOCAL 1”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca.

3. Condénese a **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** en calidad de demandados, a pagar la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000)** a mi poderdante, como cláusula penal derivada del contrato de venta del establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO” suscrito con la señora **JACQUELINE AGUILAR GALLO**.

4. Condénese a **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** hoy demandados a pagar la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4'500.000)**, por concepto de perjuicios, tras mi mandante no poder desarrollar su actividad comercial dentro del establecimiento “MULTICARNES EL IMPERIO”, ubicado en el “LOCAL 1”, ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca y mucho menos, disponer de los bienes muebles que se encuentran dentro del local y que se discriminaron en el hecho **DECIMO SEGUNDO** de la presente demanda.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

5. Condénese a **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** hoy demandados a pagar la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4'500.000)**, como indemnización a mi prohijado, tras arrendar el "LOCAL 1", ubicado en la carrera 8 No. 6-32, municipio de Simijaca Cundinamarca, para que se ejecuten actividades similares a las que venía desarrollando mi poderdante en calidad de arrendatario desde el 01 de febrero de 2020 hasta el 30 de junio de 2021.

6. Condénese a **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO** hoy demandados a pagar la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36'000.000)**, por concepto de lucro cesante, derivado de la ganancia estimada que el establecimiento de comercio denominado "MULTICARNES EL IMPERIO", ha de generar desde el 01 de julio de 2021 hasta el 01 de febrero de 2022, teniendo como base que el contrato verbal de arrendamiento del local en controversia se prorrogó automáticamente el pasado 01 de febrero del año 2021.

La anterior tasación se hace con el fin de obtener de parte de su despacho, se condene a los demandados **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**, a pagar a mi poderdante señor **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** los valores anteriormente indicados."

2.2. Admisión de la demanda: Por proveído del 9 de septiembre de 2021 se admitió la demanda declarativa verbal de resolución de contrato de verbal de arrendamiento de local comercial promovida por el señor **JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN** y en contra de los señores **GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO**.

2.3. Medida Cautelar: De igual manera en auto del 30 de septiembre de 2021, se decretó la medida cautelar de embargo respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 172-86617, medida que se encuentra vigente.

2.4. Notificación y contestación de la demanda: El demandado se notificó de forma personal por medio de apoderado judicial del auto admisorio de la demanda el 2 de febrero de 2022 y contestó la demanda dentro del término de traslado proponiendo excepción de mérito **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

En proveído del 10 de marzo de 2022, se corrió traslado de las excepciones y se descorrió el mismo por la parte demandante.

Posteriormente, mediante auto del 31 de marzo de 2022, se fijó fecha para la audiencia inicial recayendo el día 5 de mayo del año en curso, durante la cual se declaró fracasada la conciliación comoquiera que no existió animo conciliatorio entre las partes, se recepcionó el interrogatorio de parte al demandante y demandado y se decretaron las pruebas, para adelantar la audiencia del artículo 373 del CGP.

El día 15 de junio del cursante año se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento en la cual se hizo el control de legalidad, recepción de los testimonios decretados, fijación del litigio y concedió el uso de la palabra a las partes para los alegatos de conclusión, sin anunciar el fallo, advirtiendo que la sentencia se emitiría por escrito.

Por secretaría, ingresó al despacho para proferir sentencia, en razón que debe entrar a revisar detenidamente la totalidad de las pruebas allegadas por las declaraciones de los testigos, a fin de determinar si se cumplieron las obligaciones a cargo del demandante consistente en los pagos de cánones de arrendamiento y servicios públicos del local comercial.

3. DE LA ACCIÓN Y PRESUPUESTOS FORMALES DE LA DEMANDA.

La acción que promueve el demandante, actuando a través de apoderado judicial, es la resolución de contrato de que trata el artículo 1546 del C. CIVIL, cuya finalidad jurídica estriba en obtener la resolución de contrato suscrito entre las partes denominado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL, siendo una figura jurídica que se encuentra establecida por el legislador, para extinguir el vínculo jurídico, retrotrayendo las obligaciones que se generen de su declaratoria, con excepción de las que sean efecto de la misma.

La legitimación para ejercer el derecho de acción, se encuentra ligada a la protección de determinado derecho subjetivo, que requiera su protección y garantía, conforme a los postulados previstos en la ley sustancial y procesal. Dentro de la dinámica del debido proceso, la legitimación en la causa por activa, se tiene a partir de la titularidad del derecho reclamado que ostenta el actor, para poner en conocimiento del juez competente, los hechos que originan el posible menoscabo a sus derechos y le solicita que

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

se le protejan accediendo a unas pretensiones, con lo cual se pone en movimiento el aparato judicial, el cual decidirá de fondo lo pertinente para resolver la Litis.

Revisado el plenario, se establece palmariamente que los elementos indispensables que permiten al fallador pronunciar sentencia de mérito según los artículos 280, 281 y 282 del CGP, bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor se encuentran satisfechos, pues concurren a la litis competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO Y VALORACIÓN PROBATORIA.

Los contratos en general, se encuentran previstos por el legislador como uno de los medios por los cuales, se hace efectiva la capacidad legal de las personas como atributo de la personalidad, por el cual, dos personas se obligan bilateralmente al cumplimiento de determinadas prestaciones.

En materia contractual advertimos, como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro Código Civil, el de la autonomía privada de la voluntad, en virtud del cual todo individuo, es libre o no de comprometerse; de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente y en asocio, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Corolario de lo anterior resulta, que cuando las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas de ley, esto es, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres. El aludido principio se encuentra regulado en el artículo 1602 del C.C. que a la letra reza: ***“Art. 1602 C.C. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”***

Perfeccionado el contrato, está llamado a producir las consecuencias que las partes buscaron con su celebración; de suerte que el deudor deberá concurrir a su ejecución íntegra, efectiva y oportuna, cuya exoneración únicamente procede como consecuencia de su invalidación por un nuevo acuerdo de voluntades, o por causas legales; y en este último evento será

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

necesaria una sentencia debidamente ejecutoriada que declare la nulidad, la resolución, la rescisión o la simulación del acto jurídico.

Ahora bien, para el caso en concreto, de acuerdo a las pretensiones reclamadas, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, que dispone: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

“...Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

El artículo 1536 y ss del Código Civil, enseñan de la condición resolutoria, que se le llama cuando por su cumplimiento se extingue un derecho, el cual, si es imposible por su naturaleza, ininteligible o inductiva a un hecho ilegal o inmoral, se tendrá por no escrita. Al cumplirse la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla y señala además que no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio. Por otra parte, se tiene que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Así mismo, la jurisprudencia decantada de la honorable Corte Suprema de Justicia, ha señalado que: “...Ante todo, ello quiere decir que la resolución es opuesta o contraria al cumplimiento, por lo que mediante su ejercicio la parte que la plantee no habrá de ver realizado el objeto de la prestación, ni directa ni indirectamente. Decretada la resolución del contrato, dicha parte podrá considerarse liberada de la obligación que le incumbe, y también podrá recuperar lo que hubiere dado con fundamento en el contrato resuelto, más nada de esto conduce a darle conformidad a su interés, el cual, en consecuencia, quedará frustrado. De otro lado, también significa que, en el plano legal, no se supedita o subordina al derecho a obtener el cumplimiento, pues la ley, sin ninguna restricción o exigencia en uno u otro sentido, le ofrece al contratante la oportunidad para que, en frente del deudor transgresor, escoja entre la acción de cumplimiento y la de resolución del contrato¹... La presentación de la demanda de resolución del contrato por incumplimiento del comprador es, sin lugar a dudas, expresión inequívoca de que el acreedor optó por la terminación del contrato y desistió de hacer efectivo el cumplimiento de la obligación mediante la exigencia del pago del precio (actio venditi), por lo que la satisfacción de su derecho no depende en sentido estricto del patrimonio del

¹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 M.P. Ariel Salazar Ramírez, citando la Sentencia de 10 diciembre de 1990.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

deudor que es prenda común de los acreedores concordatarios... Como la elección del acreedor consistió en pretender la resolución del contrato por incumplimiento del comprador, los efectos de la declaración judicial se concretan a reconocer, de manera retrospectiva, la ineficacia del referido negocio, es decir que se remontan a la época en que el contrato se celebró. Desde el momento en que el comprador incumplió su obligación se dieron los presupuestos de hecho de la condición resolutoria tácita y se entiende que el contrato terminó en virtud del derecho que el juez declara en la sentencia... «Resuelto el contrato –explica ALESSANDRI– sus efectos operan retroactivamente; se presume que la cosa nunca ha salido de manos del vendedor, y sobre esta base, le compete la acción reivindicatoria para reclamar la posesión de la cosa del tercer poseedor». (Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 1983. p. 213)... Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta...»²

Por lo anterior, ha de concluirse que la resolución de un contrato es la figura jurídica que puede ser invocada por vía judicial, mediante el cual se solicita volver las cosas al estado inicial, antes de la celebración del contrato, fundado en el incumplimiento de una de las partes, que tiene efectos retroactivos y hace que cese todo efecto futuro del contrato.

En relación con la estructura de la acción resolutoria, la Sala de Casación de Civil y la doctrina han dicho de manera reiterada, que las condiciones esenciales para su viabilidad y procedencia, son tres:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.*
- b) El incumplimiento del demandado total o parcial, de las obligaciones generadas en el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita³*
- c) Que el demandante, a su vez, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o que al menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.⁴*

² Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

³ Díez, L. (2005). Los incumplimientos resolutorios. Aranzadi. España: Cizur Menor.

⁴ (G.J. Tomo CXLVII, pág. 163)

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

Ahora bien, para garantizar el cumplimiento del contrato, se puede pactar una clausula penal, la cual se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. (art. 1592)

El artículo 1594 Ibídem, señala que: “...*Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal...*”, regulación que conlleva a que en relación a este ítem, esta deba quedar claramente acordada y estipulada.

Descendiendo en el asunto que nos ocupa, el contrato celebrado entre las partes de “*arrendamiento verbal de local comercial*” es el objeto de Litis, indicando que el contrato de arrendamiento verbal aportado como fuente de la pretensión, no es contrario a la ley, a las buenas costumbres ni al orden público, es lícito y, por lo tanto, según lo preceptuado en el artículo 1602 del Código Civil, es ley para los contratantes, razón por la cual debía cumplirse en los términos y forma acordados.

Igualmente, la figura del arrendamiento de locales comerciales está sujeto a las mismas normas generales contenida en el código civil, pero el código de comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante.

La legislación colombiana protege especialmente al comerciante o empresario frente al arrendador, para lo cual se introducen figuras como el derecho de renovación en favor del arrendatario según los artículos 518 y hasta el 523 del código de comercio.

Ahora bien, la renovación del contrato de arrendamiento en locales comerciales está regulada en el artículo 518 del código de comercio, el cual puede ser renovado o prorrogado por acuerdo de las partes, pero una vez el arrendatario lleve 2 años o más, el arrendatario tiene derecho a que le sea renovado, excepto si se dan los siguientes casos: Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato, el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

El contrato de arrendamiento puede ser terminado por las partes en común acuerdo, o de forma unilateral, existiendo o no una justa causa, y de no existir la justa causa, se ha de pagar una indemnización, solo si se acredita el incumplimiento de alguna de las partes y el allanamiento de la otra de cumplir, pues de lo contrario, nos encontramos ante una resolución del contrato por mutuo incumplimiento y disenso.

Para el caso en concreto, las partes celebraron contrato de arrendamiento de local comercial de forma verbal, determinado el valor del canon y de los servicios públicos a pagar de forma mensual, con un plazo indeterminado, sin clausula penal, ni demás condiciones, significa que se entiende que estaba supeditado al cumplimiento del pago de la forma acordada, a fin de continuar con el local comercial.

Desde ya, se denegará la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, pues quedo acreditado por confesión de las partes que los demandados fueron las personas que arrendaron el local comercial de manera verbal al aquí demandante.

En el transcurso del proceso se recaudaron como pruebas, los documentos aportados con la demanda y el reconocimiento por las partes de la celebración del contrato verbal de arrendamiento de local comercial, los interrogatorios de parte absueltos por arrendatario y arrendadores, y los testimonios tanto de la parte demandante como de los demandados.

Para esta juzgadora está probada la existencia de un contrato entre las partes de arrendamiento de local comercial, conforme la fijación del litigio porque las partes ratifican los hechos de los numerales 1 y 2 sobre la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial de forma verbal, sin clausula penal determinada, y sin plazo establecido. Sin embargo, una vez analizado el documento suscrito por las partes, es claro que no se pudo establecer cuantos meses de arrendamiento se pagaron, asimismo, por concepto de servicios, pues las partes y los testigos dieron diferentes versiones desde que iniciará la pandemia en marzo de 2020, por cuanto los demandados afirman que solo recibieron tres pagos por los cánones y uno de los testigos de la parte demandante, el señor dice que se pagaron desde marzo a diciembre de 2020 a la señora BLANCA. También, otro testigo, el señor ANGEL GABRIEL SEMA, indicó que pagó durante abril al 1 de junio de 2021, cuando le dejó el señor JOSE RODRIGO el

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

establecimiento comercial MULTICARNES para que ensayará el negocio a ver como se sentía y si le gustaba, lo comprará y que él inició con un contrato de arriendo sobre ese local con los aquí demandados desde el 1 de junio de 2021, con su propia razón social a partir del 15 de junio del mismo año. Que él nunca le pago arriendo por los equipos al señor JOSE RODRIGO porque solo daba el negocio para pagar arriendo y servicios, pero con la mercancía de la carne que el mismo compraba.

Está acreditado y lo reconocieron los demandados en interrogatorio que no se hizo la terminación del contrato de arriendo con requerimientos legales, ni verbal, ni por escrito, por tal razón existió incumplimiento de los demandados en este aspecto. Sin embargo, hay serias dudas sobre cuantos meses de arrendamiento se pagaron en virtud del local comercial por parte del demandante por cuanto no se expidieron recibos, y queda sometido a la apreciación del despacho de los testimonios e interrogatorios de las partes.

El problema jurídico a resolver es ¿Si existió incumplimiento por parte de los demandados o incumplimiento por ambas partes conforme al contrato de arrendamiento? porque el éxito de la resolución de contrato surge como efecto inmediato del cumplimiento de la condición resolutoria , que comporta todo contrato bilateral y que según la normatividad, estando supeditado a la concurrencia de los siguientes requisitos: i) la existencia de un contrato bilateral válido, ii) **incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por los demandados y;** iii) **que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a cumplir las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.**

Se concluye que las partes pactaron unas condiciones de manera verbal de la mensualidad de \$500.000 más los servicios públicos, pero no pactaron una fecha cierta de terminación, esta se hizo de forma indeterminada, la cual estaba condicionada al pago de los cánones de arrendamientos y servicios públicos, conforme a lo manifestado en interrogatorio por las partes, de no cumplirse, se entiende que la consecuencia sería la terminación del contrato.

En ese escenario debe aclararse que solo el contratante cumplido puede ejercer la acción resolutoria por el incumplimiento de las obligaciones del otro extremo contratante, al respecto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil ha señalado que:

(...)

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

“la viabilidad de la acción resolutoria depende no sólo de la cabal demostración del incumplimiento del demandado sino de que, de igual modo, logre evidenciarse que el actor efectivamente satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas, pues, como lo tiene dicho la Corporación, solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma o tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas, lo cual traduce que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto 2 Radicación No, 110013103004200101177-01 Rad. Interna 2153. M.P. Ana lucia Pulgarin delgado Página 4 de 5 que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso” (CSJ, sent. de 16 de junio de 2006, exp. 7786).”⁵

Para el caso en particular, no están probados los hechos que lleven a esta juzgadora a decir que hay un incumplimiento por parte de los demandados y que a su vez el demandante no se allanó a cumplir, comoquiera que de las pruebas aportadas no se tiene más que los señalamientos realizados por la parte demandante y los testigos algunos ratificaron que se pagaron algunos meses de arrendamiento; sin embargo, no se hizo uso de los medios probatorios con los que contaba para llevar al convencimiento a la suscrita Juez al respecto, comoquiera que al ser un alegato de la parte demandante, le compete su comprobación, lo cual en el sub-judice no se dio y ante la usencia de prueba al respecto, no se podrán tener por probadas dichas manifestaciones, conforme a lo dispuesto por el artículo 167 del C.G.P.-

Respecto a la carga de la prueba, La corte Constitucional señaló: *Por regla general, la carga de la prueba le corresponde a las partes, quienes deben acreditar los hechos que invocan a su favor y que sirven de base para sus pretensiones. Este deber, conocido bajo el aforismo “onus probandi”, exige la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis*

⁵ TBS. Sentencia del 7 de julio de 2010. M.P. Oscar Fernando Yaya Peña.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos⁶.

De los Efectos Jurídicos de la Resolución del Contrato, por Mutuo Incumplimiento y Disenso.

En el sub lite, con todo y que el demandante a través de esta acción pretende, tanto la resolución del contrato, como sus efectos inmediatos indemnizatorios también derivados y de que trata el artículo 1546 del Código Civil, probado como está el incumplimiento contractual recíproco de las partes el Despacho solamente acogerá disponer cesar los efectos jurídicos del vínculo contractual. Por lo tanto, no se accederá a las restantes pretensiones de aquél, en lo relacionado a reconocer y condenar por perjuicios causados y por el valor de la cláusula penal, precisamente porque si de su parte medió incumplimiento de sus obligaciones contractuales, como también consentimiento tácito y expreso para así mismo liberarse de la relación contractual en análisis, en tal caso nada de ello es procedente por virtud del artículo 1609 ibídem, razón por la cual ninguno de los contratantes está en mora y por ende no hay lugar al reconocimiento de perjuicios, cláusula penal e inversión de la carga del riesgo sobreviniente y que pudiera haber recaído respecto de la cosa debida.

Por lo anterior y una vez agotadas las etapas propias del proceso declarativo de resolución de contrato de arrendamiento de local comercial (verbal) y analizadas las pruebas arrimadas al proceso, no es factible acceder a las pretensiones comoquiera que las presentadas no permiten determinar con certeza suficiente, que configuren los presupuestos de la acción resolutoria con la indemnización de perjuicios, al no encontrarse satisfechos lo requisitos de ley, pues aquí lo que quedó acreditado fue el incumplimiento de las dos partes.

No sobra advertir que no hay lugar a restituir el local comercial, ni la entrega de los elementos o maquinaria de trabajo dentro del mismo, ni los cánones de arrendamiento, habida consideración de que las partes consensuadamente confesaron que el demandante poco a poco fue sacando sus elementos y el local comercial esta arrendado a partir de julio de 2021 al señor SEMA. Asimismo, al no haber adelantado el proceso de lanzamiento por la mora en el pago de algunos cánones, estos quedaron saldados ante la conducta asumida de incumplimiento por las dos partes.

⁶ Sentencia C-086 de 2016.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Numero Único 25745-40-89-001-2021-00119
Numero Interno (00119-2021)
Demandante: JOSE RODRIGO PINILLA RINCON
Demandados: GUILLERMO CAMACHO ORTIZ Y BLANCA LUCILA CASTILLO
CASTILLO

De otra parte, este despacho se abstendrá de condenar en costas al demandante, dando aplicación a lo normado en el numeral 5) del artículo 365 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca-Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: RESOLVER jurídicamente el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 1 de febrero de 2020, entre los señores JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN en calidad de arrendatario y los hoy demandados GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, en calidad de arrendadores, por **mutuo disenso**, en aplicación del artículo 1546 del Código Civil y en atención a las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente fallo.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones relativas al pago de indemnización de perjuicios y condena por la cláusula penal según el juramento estimatorio, de acuerdo a lo argumentado al respecto en este proveído.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar ordenada, ofíciase a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, para lo pertinente.

CUARTO: No condenar en costas a la parte actora.

QUINTO: Contra la presente decisión procede el recurso de apelación.

Notifíquese

Leidy Tatiana Ramírez Navarro
Juez***

Firmado Por:

**Leidy Tatiana Ramirez Navarro
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Simijaca - Cundinamarca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 9a73bfc60399a6a530a1474b1fc57c87950eaf35933f1ecf2a9e6b5fd4cc4cec

Documento generado en 01/07/2022 11:50:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**